

### 2.3. Naujasis reguliavimas dėl žemės naudojimo specialiųjų sąlygų – aiškesnio nuosavybės suvaržymų ir kompensavimo už jų reguliavimo link

Mykolo Romerio universiteto Mykolo Romerio teisės mokyklos

Privatinės teisės institutas

**Doc. dr. Evaldas Klimas**

El. paštas: evaldas.klimas@walless.com

DOI: 10.13165/LT-19-01-08

**Santrauka.** 2019 m. buvo priimtas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, kartu papildomai pakeičiant ir kitus susijusius teisės aktus. Nauju teisiniu reguliavimu buvo konsoliduotas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reglamentavimas įvairiuose teisės aktuose, įtvirtinta vientisa ir aiški specialiųjų sąlygų nustatymo, kompensavimo už nuosavybės suvaržymo specialiosiomis sąlygomis, sistema, išskirti suvaržymai, kurie laikyti viešuoju interesu, sudarytos prielaidos nuo 2023 m. pradėti veikti vientisam žemės ir jos suvaržymų registrai. Straipsnio tikslas – išanalizuoti šios reformos esminius genezės momentus, tikslus ir naujojo teisinio reguliavimo kertinius principus.

**Reikšminiai žodžiai:** specialios žemės naudojimo sąlygos, nuosavybės apsauga, viešasis interesas.

#### Įvadas

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnis skelbia, kad nuosavybė yra neliečiama. Pabrėžiama, kad nuosavybės teisės saugo įstatymai ir nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama.

Visiems yra suprantama tai, kad nekilnojamojo turto – žemės ar miško – savininkas turi neliečiamą nuosavybės teisę. Taip pat suprantama, kad naudojimuisi šia teise nustatyti įvairūs apribojimai. Be įstatymo nustatytų, iki 2020 m. sausio 1 d. buvo gausu apribojimų, nustatytų ir poįstatyminiais teisės aktais. Pagrindinis poįstatyminis teisės aktas, numatantis tokius apribojimus, iki 2020 m. sausio 1 d. buvo galioję Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 patvirtintos Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos<sup>40</sup>, kurios buvo ne kartą keistos.

Tokia situacija, kai poįstatyminiais teisės aktais nustatomi nuosavybės suvaržymai ir apribojimai, galimai prasilenkė su minėtu Konstitucijos 23 straipsniu. Be to, buvo būtina užtikrinti visų suvaržymų reguliavimą, siekiant įsteigti bendrą žemės ir jos suvaržymų registrą, dėl to buvo imtasi reformuoti specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų teisinį reguliavimą. Reformos ašimi tapo 2019 m. birželio 6 d. priimtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas<sup>41</sup> (toliau – Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).

Šio straipsnio tikslas – išanalizuoti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reformos esminius genezės momentus, tikslus ir naujojo teisinio reguliavimo kertinius principus. Tyrimo objektas – specialiųjų žemės naudojimo sąlygų norminis reguliavimas. Atliekant šį tyrimą taikyti šie pagrindiniai socialinių mokslų tyrimo metodai: lingvistinė, dokumentų (šaltinio turinio), loginė, sisteminė, istorinė, kritinė analizė.

<sup>40</sup> Valstybės žinios, 1992-08-10, Nr. 22-652.

<sup>41</sup> TAR, 2019-06-19, Nr. 9862.

### 2.3.1. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reformos prielaidos ir tikslai

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra konstatavęs, kad pagal Konstituciją riboti asmens teisės ir laisvės, taip pat ir ūkinės veiklos laisvę galima, jeigu yra laikomasi šių sąlygų: tai daroma įstatymu, ribojimai yra būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teisės ir laisvės ir Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, taip pat konstituciškai svarbius tikslus; ribojimais nėra paneigiama teisių ir laisvių prigimtis bei esmė; yra laikomasi konstitucinio proporcingumo principo.<sup>42</sup>

Kilus abejonėms, ar minėti nuosavybės suvaržymai ir apribojimai gali būti nustatyti Vyriausybės nutarimu, buvo nutarta parengti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo projektą. Pradėjus rengti įstatymo projektą, buvo iškelti ir kiti tikslai, susiję su iki 2020 m. sausio 1 d. veikusios sistemos trūkumų eliminavimu. Pavyzdžiui, ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimus nustatyti vienu įstatymu, aiškiau reglamentuoti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų turinį ir nuostatas, susijusias su šių sąlygų taikymu.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, išskyrus tik kai kuriuos jo straipsnius, įsigaliojo nuo 2020 m. sausio 1 d. Laikas parodys, ar įstatymo rengėjams pasisekė įgyvendinti savo pačių užsibrėžtus tikslus, įvardytus Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo projekto ir jo lydimųjų įstatymų projektų aiškinamajame rašte. Išskirtini šie trys svarbiausi įstatymo rengėjo tikslai. Pirma, įtvirtinti nuoseklų ir darnų teritorijų, kuriose turi būti taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatymo teisinį reguliavimą. Antra, nustatyti aiškius, tik svarbiausius, privalomus ir proporcingus ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimus, užtikrinant įstatymo projekte nurodytų objektų ar veiklos apsaugą nuo neigiamų veiksnių ar poveikio, valstybės saugumą, visuomenės sveikatos saugą, aplinkos ir viešojo intereso apsaugą. Trečia, užtikrinti aiškesnį ir skaidresnį specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo ir galiojimo teisinį reguliavimą.

Įstatymo projektų rengėjų išsikelti trys pagrindiniai uždaviniai taip pat atspindi ir toliau nurodomas tris kertines reformos naujoves. Pirma, visos specialiosios sąlygos nustatomos tik vienu – priimtu įstatymu, kuriame ir nurodomas jų turinys. Antra, specialiosios sąlygos nustatomos ne tik sklypams (kaip iki šiol buvęs reguliavimas), bet teritorijoms (tai yra atitinkamoje teritorijoje esantiems sklypams ir sklypais nesuformuotai žemei). Trečia, visos tokios teritorijos registruojamos viename centralizuotame registre.

### 2.3.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų turinys

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 41 dalį specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra analizuojamame įstatyme nustatyti nurodytose teritorijose taikomi ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo, vykdomos konkrečios veiklos, statinių, nekilnojamojo kultūros paveldo ir aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, valstybės saugumo ir viešojo intereso poreikių.

Specialiųjų sąlygų turinys yra išvardytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 14–139 straipsniuose.

Pačių specialiųjų sąlygų turinio prasme esminių pokyčių neįvyko. Iš esmės visos iki šiol Vyriausybės nutarime nustatytos specialiosios sąlygos buvo perkeltos į vieną teisės aktą – Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Kartu su įstatymo projektu buvo parengti su jo nuostatomis susijusių kitų įstatymų

42 Žr. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimus: 2004 m. gruodžio 29 d. *Valstybės žinios*, 2005-01-04, Nr. 1-7; 2005 m. gegužės 13 d. *Valstybės žinios*, 2005-05-19, Nr. 63-2235; 2006 m. gegužės 31 d. *Valstybės žinios*, 2006-06-03, Nr. 62-2283; 2008 m. sausio 21 d. *Valstybės žinios*, 2008-01-24, Nr. 10-349; 2009 m. balandžio 29 d. *Valstybės žinios*, 2009-04-30, Nr. 49-1993; 2009 m. spalio 8 d. *Valstybės žinios*, 2009-10-10, Nr. 121-5237.

pakeitimo projektai, iš kurių atitinkamas reguliavimas pašalintas.<sup>43</sup> Pakeista tik forma (konsolidacija iš įvairių įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų).

Nors įstatymu iš esmės nėra keičiama dabartinė specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sistema, atliktas labai svarbus dviejų specialiųjų sąlygų rūšių išgryninimas. Įstatymu nustatytos dvi pagrindinės specialiųjų sąlygų teritorijų rūšys. Pirma, apsaugos zonos teritorijos. Jų dydis yra norminis ir nėra galimybės jo sumažinti. Antra, sanitarinės apsaugos zonos teritorijos. Šių teritorijų dydis gali būti sumažinamas pritaikius kompensacines priemones. Tai yra sanitarinių apsaugos zonų teritorijų dydį nurodo įstatymas arba ūkinės veiklos vykdytojo pasirinkimu šis dydis nustatomas atlikus poveikio visuomenės sveikatai vertinimą planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ar planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procesų metu. Teritorijos dydžio riba po atitinkamo įvertinimo gali sutapti su pasiektos leistinos taršos ribos dydžio vieta.

### 2.3.3. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas ir nuosavybės teisių apsauga

Kone svarbiausias įstatymu įtvirtintas imperatyvas – specialiosioms sąlygoms nustatyti būti na gauti sutikimą. Įstatymu (7 str. 1 d.) nustatoma, kad iki dokumento, kuriuo yra nustatomos specialiosios sąlygos ir jų teritorijos, priėmimo turi būti gautas žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio rašytinis sutikimas. Įstatymu yra reglamentuotas sutikimų turinys.

Tokiu būdu nurodyta įstatymo norma buvo aiškiai įtvirtintas nuosavybės teisių apsaugos prioritetas, kurio pagrindas – niekas negali suvaržyti asmens nuosavybės be jo sutikimo. Drauge būtų sunku įsivaizduoti tokių absoliučių normų egzistavimą šiuolaikinėje teisinėje sistemoje, kuria yra reglamentuojami kompleksiniai visuomeniniai socialiniai santykiai. Dėl to analizuojamame įstatyme įvardijami atvejai, kada žemės sklypo savininko, savivaldybės ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimas dėl šių teritorijų nustatymo neprivalomas.

Sutikimas nėra reikalingas tik tada, kai nustatomos specialiųjų sąlygų teritorijos tenkinant viešąjį interesą (įstatymo 7 str. 3 d.), t. y.: valstybei svarbiems projektams įgyvendinti; krašto apsaugai ir Lietuvos Respublikos valstybės sienos apsaugai; Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamento ir Vadovybės apsaugos departamento prie Vidaus reikalų ministerijos saugomiems objektams; valstybinių aerodromų apsaugos zonoms ir triukšmo apsauginėms zonoms; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto rezervinėms teritorijoms; branduolinės energetikos objektams, magistraliniams dujotiekiams ir naftotiekiams (produktotiekiams), elektros energijos perdavimo tinklams, viešajai geležinkelių inf-

43 Priimant įstatymą, kartu buvo priimti ir šie įstatymai: Administracinių nusižengimų kodekso pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9939; Aplinkos oro apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9940; Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9941; Aviacijos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9977; Branduolinės energijos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9942; Elektroninių ryšių įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9944; Elektros energetikos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9945; Energetikos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9947; Gamtinių dujų įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9949; Geležinkelių transporto kodekso pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9950; Geodezijos ir kartografijos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9954; Geriamojo vandens įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9957; Kelių įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9959; Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9962; Miškų įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9963; Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9964; Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9965; Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9967; Pajūrio juostos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9968; Saugomų teritorijų įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9969; Statybos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-20, Nr. 9971; Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9843; Triukšmo valdymo įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9845; Vadovybės apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9846; Vandens įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9847; Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9848; Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9851; Žmonių palaikų laidojimo įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9852; Žmonių užkrečiamųjų ligų profilaktikos ir kontrolės įstatymo pakeitimo įstatymas. TAR, 2019-06-19, Nr. 9854.

rastruktūrai, valstybei ar savivaldybei priklausančioms kelioms; savivaldybėms ir (ar) viešojo geriamojo vandens tiekėjui ir nuotekų tvarkytojui nuosavybės teise priklausančiai ar kitaip valdomai arba naudojamai geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrai ir požeminio vandens vandenvietėms; natūralių pievų ir ganyklų, pajūrio juostos, paviršinių vandens telkinių ir jų apsaugos zonų bei juostų, pelkių ir šaltinių apsaugai; potvynių grėsmės teritorijoms, Šiaurės Lietuvos kars-  
tiniam regionui; kapinėms įrengti ir (ar) praplėsti; saugomų teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų ir jų teritorijų, kultūros paveldo vietovių apsaugai; meteorologijos stočių, vandens matavimo stočių, meteorologinių radiolokatorių apsaugai; nuolatinių užkrečiamųjų ligų židinių apsaugai.

Šioms aukščiau išvardytoms teritorijoms taikomas palankesnis režimas ne tik dėl to, kad dėl jų nustatymo nereikia gauti žemės savininkų ar patikėtinių sutikimo, tačiau ir tokios teritorijos gali būti nustatomos ne tik rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, bet ir šių teritorijų planus, žemėlapius ir (ar) schemas, kuriuos įstatymų, Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtina Vyriausybė arba Vyriausybės įgaliota institucija. Apie tokių teritorijų nustatymą visuomenė tėra informuojama. Tiesa, net dėl viešojo intereso nustatytas teritorijas, kur taikomos specialiosios sąlygos, Vyriausybės nustatyta tvarka būtų apskaičiuojamos ir mokamos kompensacijos už nuostolius, patiriamus dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo tose įstatyme nurodytose teritorijose. Įstatyme (13 str.) net yra nurodyti detalūs kompensacijų apskaičiavimo principai ir atvejai, kada kompensacijos nemokamos.

Taigi viešojo intereso atvejais sutikimai specialiosioms sąlygoms nustatyti nėra reikalingi, tačiau išmokamos Vyriausybės tvarka nustatytos kompensacijos. O jei specialiosios sąlygos nustatomos ne dėl viešojo intereso, sutikimus būtina gauti iš žemės savininkų ir patikėtinių, kurių žemei nustatoma specialioji sąlyga.

#### 2.3.4. Vientisas bendras specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registras

Įstatymu taip pat yra nustatytas pereinamasis laikotarpis iki 2023 m. sausio 1 d., kai bus sukurtas bendras specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registras. Iki sukuriant bendrąjį registrą, dabartiniame registre daromos žymos apie specialiąsias sąlygas, kurios vėliau bus perkeltos į vientisą registrą. Visos specialiosios sąlygos turi būti perkeltos į bendrą registrą iki 2025 m. sausio 1 d. Iki to laiko neįregistravus specialiųjų sąlygų bendrame registre, bus laikoma, kad jos nėra nustatytos, o tai iš esmės reikš, kad atitinkamo suvaržymo (apribojimo) nėra.

Viena pagrindinių praktinių priežasčių, paskatinusių numatyti vientisą registrą (teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos), yra visuomenės poreikis gauti skaidrias, kokybiškas ir centralizuotai teikiamas elektronines paslaugas, susijusias su specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymu. Šiuo metu galiojanti „specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą“ tvarka<sup>44</sup> neatitinka Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos teisės aktuose deklaruojamų principų: paslaugų teikimo nuotoliniais būdais, laiko bei išteklių taupymo, kokybės, efektyvumo, skaidrumo ir kt. Įstatyme nurodytų teritorijų registravimas sukurs asmens patogumui skirtas viešąsias paslaugas: gyventojams ir verslo subjektams padės taupyti laiką ir išteklius, sukurs patogią duomenų platinimo infrastruktūrą, palengvins verslo plėtros planavimą, užtikrins informacijos apie specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymą žemės sklypuose ir teritorijose, kuriose nesuformuoti žemės sklypai, prieinamumą kartu nurodant ir konkrečias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Bendras vientisas ir viešas registras, kur būtų suregistruoti ir viešai prieinami visi duomenys dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, turėtų sukurti palankesnes sąlygas verslui, nes padės išvengti situacijų, kai gali būti vykdoma šiomis sąlygomis draudžiama veikla, jei teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra neįrašytos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą.

44 Žr. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. *Valstybės žinios*, 2000-07-19, Nr. 58-1704, 11 str.



Kita vertus, subjektai, kurie šiuo metu vykdo ūkinę veiklą ar planuoja ją vykdyti, nepatenka į įstatymu nustatytas viešojo intereso teritorijas ir nėra gavę sutikimų, atsiduria užribyje bei, negavę sutikimų iš žemės savininkų ar patikėtinių, turės nutraukti savo ūkinę veiklą nuo 2025 m. sausio 1 d. Įstatymo leidėjas visiškai neišsprendė sutikimų gavimo tvarkos, jei žemės savininkai ar patikėtiniai neišduoda atitinkamo sutikimo, o ūkinę veiklą jau yra vykdoma. Nors iš dalies ši problema sprendžiama apsaugos zonų klausimu per „klaidos“ taisymo procedūrą, ji visiškai nesprenžia sanitarinių apsaugos zonų vykdymo klausimų. O juk kaip tik sanitarinės apsaugos zonos yra nustatomos pramonės ir gamybos objektams. Todėl taršią ūkinę veiklą vykdančys subjektai turi suskubti ir įsitikinti, kad dėl jų vykdomos veiklos galiojančios specialiosios sąlygos yra įregistruotos, o to nesant, atitinkamai imtis būtinų veiksmų – gauti sutikimus iš žemės savininkų ar patikėtinių, pasirengti dokumentus specialiųjų sąlygų teritorijoms nustatyti ir atitinkamas teritorijas įregistruoti. Siekiant užtikrinti duomenų pateikimą bendram registrai Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekse numatyta administracinė atsakomybė už duomenų neperdavimą registrai.

## Išvados

1. Nuosavybės suvaržymai ir apribojimai yra neatskiriami nuo nuosavybės sampratos. Svarbu, kad nustatomi suvaržymai ir apribojimai būtų konstituciškai pagrįsti – atitiktų Konstitucijos ir Konstitucinio Teismo nubrėžtas teisėtumo ribas. Tai yra apribojimai gali būti nustatomi tik įstatymu, jie turi būti būtini (objektyviai pagrįsti), siekiant apsaugoti kitų asmenų teises ir laisves ir Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, taip pat konstituciškai svarbius tikslus. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reforma kaip tik ir buvo pagrįsta šiais pamatiniais principais.
2. Galima išskirti keturis naujojo teisinio reguliavimo pagrindinius pamatus, įgyvendinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reformą:
  - 2.1. Pirma, specialiosios sąlygos yra nustatomos saugumui užtikrinti (visuomenės sveikatos, objektų ar veiklos nuo neigiamų veiksnių ar poveikio, valstybės saugumui, aplinkos ir viešojo intereso apsaugai). Specialiosios sąlygos yra būtini ir objektyviai pagrįsti apribojimai;
  - 2.2. Antra, specialiųjų sąlygų nustatymui yra būtina gauti žemės sklypo savininko ar patikėtinio sutikimus, taip užtikrinant žemės savininko interesų apsaugos prioritetą. Tiesa, žemės sklypo savininko ar patikėtinio sutikimas nėra reikalingas, jei specialioji žemės naudojimo sąlyga yra įstatymu įvardyta kaip specialioji sąlyga, nustatoma dėl viešojo intereso (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 7 straipsnio 3 dalies dvylika punktų);
  - 2.3. Trečia, jei yra nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, net ir įvardytais viešojo intereso atvejais asmeniui, kuris patiria nuostolių dėl suvaržymo, privalo būti sumokamos kompensacijos už naujų suvaržymų nustatymą. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas numato tik išimtinius atvejus, kada yra nemokamos kompensacijos – kai kompensacija jau išmokėta pagal kitus teisės aktus, vyksta klaidos taisymas;
  - 2.4. Ketvirta, specialiosios sąlygų yra nustatomos nebe vien tik žemės sklypams, bet teritorijoms, kurias apima nustatomos specialiosios sąlygos (tai yra ir žemėje, kuri nesuformuota civilinės apyvartos objektu – žemės sklypu). Tai turi padėti išvengti klaidų ateityje, kai formuojant žemės sklypus nėra įtraukiamos specialios žemės naudojimo sąlygos. Dėl šios priežasties visos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijos pereinamuoju laikotarpiu privalo būti įregistruotos bendrame registre, kurio duomenys bus viešai prieinami.
3. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reforma aktuali visai teisinei sistemai, nes pagaliau įgyvendinami Lietuvos Respublikos tarptautiniai įsipareigojimai ir drauge įsipareigojimai savo piliečiams užtikrinti skaidrią nuosavybės teisių apsaugą. Ne tik sukuriamas nuosavybės teisių ir nekilnojamojo turto suvaržymų skaidri sistema su viešuoju registru, bet ir užtikrinamas kompensacijų mokėjimas už tokius suvaržymus ir apribojimus.